

ANALISIS PENETAPAN NJOP DAN IMPLIKASINYA TERHADAP PENERIMAAN PBB DI KOTA MANADO

Oleh:

Ovelia Veradina Imbing

Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi
Universitas Sam Ratulangi Manado
email: ovel_amazing@yahoo.com

ABSTRAK

Kota Manado setiap tahunnya selalu mengalami pertumbuhan yang cukup pesat dari berbagai sektor, salah satunya pertumbuhan nilai tanah maupun bangunan yang semakin meningkat diiringi dengan kegiatan perekonomian yang ada, sehingga menyebabkan penerimaan dari sektor pajak khususnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) juga meningkat. Dalam hal ini nilai jual objek pajak (NJOP) yang menjadi dasar perhitungan PBB sangat berperan penting dalam penerimaan PBB. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penetapan nilai jual objek pajak dan implikasinya terhadap penerimaan PBB di Kota Manado. Objek penelitian ini adalah 4 Kecamatan yang potensial di Kota Manado, yaitu Kecamatan Wenang, Malalayang, Sario, dan Wanea. Adapun teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi lapangan di KPP Pratama Manado. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif. Berdasarkan hasil penelitian, penulis menyimpulkan bahwa 4 Kecamatan ini memiliki penetapan NJOP yang tinggi, hal ini salah satunya dikarenakan letak objek pajaknya yang strategis dengan didominasi banyaknya kegiatan perekonomian. Penetapan NJOP yang tinggi menyebabkan penerimaan PBB juga mengalami peningkatan. KPP Pratama Manado dalam hal ini sebagai pihak fiskus yang bertugas menetapkan NJOP perlu mengadakan intensifikasi dan ekstensifikasi data NJOP yang lebih berkualitas sehingga penetapan NJOP akan lebih meningkat setiap tahunnya.

Kata kunci: nilai jual objek pajak, pajak bumi dan bangunan

ABSTRACT

Every year, Manado City has a fairly rapid growth of the various sectors, one of which is the growth of the value of land and buildings is increasing accompanied with existing economic activities, thus causing tax revenue especially Land and Building Tax also increased. In this case the Tax Objects Selling Price (TOSP) which became the basis for calculating the Land and Building Tax plays an important role in the acceptance. This research aims to analyze the determination of TOSP and its implications for Land and Building Tax revenue in Manado City. Object of this research is the 4 potential Districts in Manado are Wenang, Malalayang, Sario, and Wanea. The collection techniques of data in this research is Field Research in Tax Office Pratama Manado. This research uses descriptive methode. Based on the research results, the authors conclude that the 4 District has a high TOSP determination, this is caused like the strategic location of the tax object with many dominated economic activities. Determination of high TOSP lead Land and Building Tax acceptance also increased. Tax Office Pratama Manado in this case as the Tax authorities are responsible for determining intensification and extension of TOSP data needs to hold a higher quality that determination of TOSP will be increased each year.

Keywords: tax objects selling price, land and building tax

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pajak merupakan kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dan saat ini, bagi Negara pajak merupakan sumber penerimaan yang utama dan potensial dan salah satunya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Pajak Bumi dan Bangunan adalah iuran yang dikenakan terhadap pemilik, pemegang kekuasaan, penyewa dan yang memperoleh manfaat dari bumi dan atau bangunan. Permukaan bumi meliputi tanah, perairan, pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Sedangkan yang dimaksud dengan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau direkatkan secara tetap pada bumi (tanah) dan/atau perairan. Adapun dasar penetapan untuk menghitung besarnya pajak bumi dan bangunan adalah nilai jual objek pajak (NJOP).

Nilai Jual Objek Pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Banyak keberagaman dan perbedaan tanah dan bangunan di Indonesia, dan NJOP itu sangat berperan penting dalam perhitungan PBB terutang yang ke depan akan menjadi kewajiban oleh wajib pajak untuk membayarnya. Penetapan NJOP sendiri didasarkan atas penilaian properti yang dilakukan oleh pihak pemerintah pusat dalam hal ini KPP Pratama dengan bantuan pemerintah daerah bahkan masyarakat secara langsung.

Peningkatan penerimaan negara dari sektor pajak bumi dan bangunan setiap tahun terus mengalami peningkatan salah satunya di Kota Manado. Dapat dilihat dari 5 tahun terakhir, penerimaan PBB di Kota Manado pada tahun 2009 sebesar Rp.21.150.135.479 atau sebesar 18,23% dari sebelumnya pada tahun 2008 hanya sebesar Rp.17.889.340.234. Pada tahun 2010 naik menjadi Rp.23.765.755.436 atau mengalami kenaikan sebesar 12,37%. Di tahun 2011 penerimaan PBB naik menjadi Rp.25.290.303.289 atau sebesar 6,41% dan terakhir di tahun 2012 kenaikan sebesar 9,39% atau sebesar Rp.27.663.928.251. Peningkatan ini salah satunya dikarenakan nilai jual objek pajak (NJOP) yang menjadi dasar pengenaan PBB di Kota Manado semakin tinggi. Salah satu penyebab kenaikan NJOP karena peningkatan jumlah penduduk yang diikuti permintaan terhadap tanah dan bangunan yang semakin tinggi sehingga meningkatkan harga jual tanah dan bangunan. Demikian pula lokasi objek pajak yang strategis dengan pemanfaatan untuk menghasilkan nilai ekonomis seperti halnya usaha perdagangan.

Kota Manado saat ini memiliki 9 kecamatan, namun dari kesembilan kecamatan ini ada beberapa kecamatan yang potensial dan berkontribusi cukup besar terhadap penerimaan PBB di Kota Manado, yaitu Kecamatan Wenang, Malalayang, Sario dan Wanea yang adalah kecamatan yang berada di pusat kota dengan didominasi kegiatan-kegiatan yang menghasilkan nilai perekonomian, sehingga NJOP di masing-masing kecamatan ini cukup tinggi menyebabkan besarnya kontribusi terhadap penerimaan PBB di Kota Manado.

Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis penetapan nilai jual objek pajak dan bagaimana implikasinya terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan di kota Manado yang ada di 4 kecamatan yaitu Kecamatan Wenang, Malalayang, Sario dan Wanea.

TINJAUAN PUSTAKA

Pajak

Resmi (2009:1) menyatakan bahwa pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Suhartono (2010:5) menyatakan bahwa pajak memiliki unsur-unsur yaitu :

1. Kontribusi Wajib kepada Negara
Disini dapat dilihat bahwa yang berhak memungut pajak hanyalah negara. Iuran tersebut berupa uang (bukan barang)
2. Dipungut berdasarkan undang-undang.
Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
3. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjuk. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah
4. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

Fungsi Pajak

Mardiasmo (2011: 2) menyatakan bahwa ada dua fungsi pajak, yaitu :

1. Fungsi *Budgetair*
Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya. Dewasa ini pajak digunakan untuk pembiayaan rutin seperti belanja pegawai, belanja barang, pemeliharaan, dan lain sebagainya. Untuk pembiayaan pembangunan, uang dikeluarkan dari tabungan pemerintah, yakni penerimaan dalam negeri dikurangi pengeluaran rutin. Tabungan pemerintah ini dari tahun ke tahun harus ditingkatkan sesuai kebutuhan pembiayaan pembangunan yang semakin meningkat dan ini terutama diharapkan dari sektor pajak.
2. Fungsi Mengatur (*Regulerend*)
Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi. Contohnya dalam rangka menggiring penanaman modal, baik dalam negeri maupun luar negeri, diberikan berbagai macam fasilitas keringanan pajak. Dalam rangka melindungi produksi dalam negeri, pemerintah menetapkan bea masuk yang tinggi untuk produk luar negeri.
3. Fungsi Stabilitas
Dengan adanya pajak, pemerintah memiliki dana untuk menjalankan kebijakan yang berhubungan dengan stabilitas harga sehingga inflasi dapat dikendalikan. Hal ini bisa dilakukan antara lain dengan jalan mengatur peredaran uang di masyarakat, pemungutan pajak, penggunaan pajak yang efektif dan efisien.
4. Fungsi Redistribusi Pendapatan
Pajak yang sudah dipungut oleh negara akan digunakan untuk membiayai semua kepentingan umum, termasuk juga untuk membiayai pembangunan sehingga dapat membuka kesempatan kerja, yang pada akhirnya akan dapat meningkatkan pendapatan masyarakat.

Sistem Pemungutan Pajak

Dalam melaksanakan pemungutan pajak, semua harus mengikuti sistem atau proses yang telah ditetapkan agar tata cara dan ketentuan perpajakan yang ada dapat berjalan dengan teratur. Sumarsan, (2012:14) menyatakan bahwa sistem pemungutan pajak adalah sebagai berikut:

1. *Official Assessment System*
Official assessment system adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.
Ciri-cirinya :
 - a) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada pemerintah
 - b) Wajib Pajak (WP) yang bersifat pasif
 - c) Utang Pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak (SKP) oleh pemerintah.
2. *Self Assessment System*
Self assessment system adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.
Ciri-cirinya :
 - a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak sendiri
 - b. Wajib pajak aktif, mulai dan menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terutang.
 - c. Fiskus / pemerintah tidak ikut campur dan hanya mengawasi.
3. *With Holding System*
With Holding System adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan wajib pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.
Ciri-cirinya : wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga, yaitu pihak selain fiskus dan wajib pajak.

Pengelompokkan Pajak

Waluyo (2010:13) menyatakan bahwa ada beberapa pengelompokkan pajak dalam perpajakan, yaitu pajak menurut golongannya, menurut sifatnya dan menurut lembaga pemungutannya yang masing-masing diuraikan sebagai berikut :

1. Pajak menurut golongannya
Pajak menurut golongannya terbagi atas 2, yaitu:
 - a. Pajak langsung, yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Contoh: Pajak Penghasilan (PPh)
 - b. Pajak tidak langsung, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Contoh: Pajak Pertambahan Nilai (PPN).
2. Menurut sifatnya
Pajak menurut sifatnya terbagi atas 2, yaitu:
 - a. Pajak subjektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri wajib pajak.
Contoh : Pajak Penghasilan (PPh)
 - b. Pajak objektif, yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri wajib pajak. Contoh: Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
3. Menurut lembaga pemungutnya
Menurut lembaga pemungutannya, pajak terbagi atas 2 (dua) bagian, yaitu:
 - a. Pajak pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara. Contoh: Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan Bea Materai;
 - b. Pajak daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Pajak daerah terdiri atas pajak propinsi dan pajak kabupaten/kota. Pajak propinsi contohnya seperti pajak kendaraan bermotor dan kendaraan di atas air, pajak bahan bakar kendaraan bermotor. Pajak kabupaten/kota contohnya pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, dan pajak penerangan jalan.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana terakhir telah diubah dengan undang-undang No.12 tahun 1994 Pasal 1 menyatakan bahwa pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah iuran yang dikenakan terhadap pemilik, pemegang kekuasaan, penyewa dan yang memperoleh manfaat dari bumi dan atau bangunan. Pengertian bumi disini adalah semua yang termasuk permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau direkatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan dan digunakan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha.

Objek PBB

a) Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Prastowo, (2009:242) menyatakan bahwa bumi adalah permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang ada dibawahnya, contoh: sawah, ladang, kebun, tanah pekarangan, tambang, dan lain-lain. Untuk memudahkan penghitungan PBB yang terutang, tanah perlu diklasifikasikan. Yang dimaksud dengan klasifikasi tanah adalah pengelompokkan tanah menurut nilai jualnya dengan memperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

- a. letak tanah,
- b. peruntukan tanah,
- c. pemanfaatan,
- d. luas lahan / bumi,
- e. kesuburan atau hasil tanah,
- f. adanya irigasi atau tidak dan lain sebagainya.

Prastowo, (2009:242) menyatakan bahwa bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan, yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha atau tempat yang dapat diusahakan, contoh: rumah tempat tinggal, bangunan tempat usaha, gedung bertingkat, pusat perbelanjaan, jalan tol, kolam renang, anjungan minyak lepas pantai, dan lain-lain. Dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut :

- a. Bahan yang digunakan,
- b. Rekayasa,
- c. Tahun pembuatan,
- d. Fasilitas bangunan.

Sedangkan bangunan dapat dikategorikan dalam :

- a. Bangunan baja
- b. Bangunan beton, bangunan bertingkat / susun
- c. Bangunan terbuat dari batu
- d. Bangunan terbuat dari kayu
- e. Bangunan semi permanen, dan sebagainya.

Dasar Pengenaan Pajak dan Tarif Perhitungan PBB

Nilai Jual Objek Pajak

Supriyanto, (2009:12) menyatakan bahwa dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. NJOP ditentukan per wilayah berdasarkan keputusan Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak dengan terlebih dahulu memperhatikan:

1. Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar;
2. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan telah diketahui harga jualnya
3. Nilai perolehan baru
4. Penentuan nilai jual objek pengganti.

Penetapan Nilai Jual Objek Pajak

Pendekatan Penilaian

Reyzhi (2011) menyatakan bahwa penetapan NJOP berdasarkan penilaian objek dilakukan dengan menggunakan 3 metode yaitu :

1. Metode Pendekatan Data Pasar (untuk NJOP Bumi).
Metode Pendekatan data pasar untuk harga tanah/bumi diperoleh berdasarkan laporan transaksi jual beli atau dengan membandingkan objek pajak yang sejenis yang memuat luas tanah dan harga tanahnya.
2. Metode Pendekatan Biaya (untuk NJOP Bangunan).
Metode Pendekatan biaya untuk nilai jual objek pajak untuk bangunan ditentukan dengan metode biaya yang didasarkan atas harga bahan bangunan yang dipergunakan, yaitu nilai jual objek pajak bangunan dihitung berdasarkan biaya pembuatan bangunan baru tersebut dikurangi penyusutan. Biaya bangunan baru dihitung berdasarkan daftar biaya komponen bangunan (DBKB) yang terdiri dari biaya komponen utama, komponen fasilitas seperti yang tertuang dalam SPOP.
3. Metode Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan
Metode Pendekatan kapitalisasi pendapatan dilakukan dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa/penjualan dalam satu tahun dari objek pajak yang dinilai dikurangi dengan kekosongan, biaya operasi dan/atau hak pengusaha. Pendekatan ini pada umumnya diterapkan untuk objek-objek komersial, yang dibangun untuk usaha/menghasilkan pendapatan seperti hotel, apartemen, gedung perkantoran yang disewakan, pelabuhan udara, pelabuhan laut, tempat rekreasi dan lain sebagainya.

Penelitian Terdahulu

Sondhy, (2005) melakukan penelitian dengan judul Penentuan nilai jual objek pajak bumi dan bangunan sebagai dasar pengenaan pajak di wilayah kerja KP PBB Semarang. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan mengkaji bagaimana penentuan NJOP di kota Semarang. Hasil penelitian ini adalah tingginya NJOP selama ini sering dirasakan oleh masyarakat sebagai bentuk ketidakadilan sehingga pembayaran PBB menjadi lebih mahal. Realisasi penentuan NJOP PBB di KP PBB Kota Semarang sampai dengan saat ini menggunakan pola standar yang sudah ada dan baku dengan faktor-faktor dasar yang normatif pula serta kendala

yang terkesan klise, yaitu keterbatasan jumlah personil penilai lapangan serta adanya misteri pada nilai pasar yang sebenarnya. Damanik, (2009) melakukan penelitian dengan judul Pengaruh Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Terhadap Tingkat Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Pada KP PBB Pratama Medan Belawan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengaruh kenaikan NJOP. Hasil dari penelitian ini adalah NJOP bumi dan bangunan tergantung pada luas dan nilai jual/m² tanah serta bangunan itu sendiri. Dengan naiknya NJOP maka besarnya PBB yang terutang akan bertambah besar sehingga tingkat penerimaan PBB di kota Medan juga mengalami peningkatan.

Persamaan dengan penulisan skripsi ini adalah untuk membahas nilai jual objek pajak kaitannya dengan penerimaan pajak bumi dan bangunan. Perbedaan penelitian terletak di tujuan penelitian, dimana penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana implikasi dari penetapan NJOP terhadap penerimaan PBB yang objek penelitiannya lebih terfokus di 4 kecamatan yang ada di Kota Manado.

METODE PENELITIAN

Jenis dan Sumber Data

Kuncoro (2009:124) menyatakan bahwa data adalah keterangan mengenai sesuatu yang diperoleh dalam satu penelitian untuk menjelaskan, menerangkan, dan memecahkan masalah-masalah sesuai dengan konteks judul yang diambil dengan maksud dan tujuan. Ada dua jenis data:

1. Data kualitatif
Data kualitatif merupakan data yang tidak dapat diukur dalam skala numerik atau data yang disajikan dalam bentuk deskriptif atau berbentuk uraian.
2. Data kuantitatif
Data kuantitatif merupakan data yang disajikan dalam bentuk skala numerik (angka).

Dalam melaksanakan analisis dan pembahasan terhadap masalah dalam penelitian ini, peneliti menggunakan data kuantitatif.

Sumber Data

Kuncoro (2010:146), menyatakan bahwa sumber data dapat dibedakan menjadi dua bagian, yaitu sebagai berikut:

- a) Data primer.
Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objek yang diteliti (tidak melalui perantara).
- b) Data sekunder.
Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara yaitu melalui hasil-hasil penelitian, buku-buku, artikel, dan berbagai publikasi serta instansi terkait yang relevan dengan masalah yang di angkat.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang berasal dari KPP Pratama Manado.

Objek Penelitian

Objek penelitian yang digunakan adalah NJOP yang ada di pusat kota Manado yaitu di Kecamatan Wenang, Malalayang, Sario dan Wanea.

Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data-data untuk penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Research Lapangan (*Field Research*)
Merupakan penelitian langsung yang dilakukan pada perusahaan/instansi yang bersangkutan, melalui :
 - a) Dokumentasi
Penulis mengumpulkan data melalui peninggalan tertulis terutama berupa arsip dan termasuk juga buku-buku tentang pendapat, teori, hukum-hukum, dan lain-lain yang berhubungan dengan masalah penyelidikan.
 - b) Peninjauan Langsung (Observasi)

Penulis mengadakan observasi langsung pada tempat penelitian untuk lebih mengarahkan pada masalah penelitian yang dimaksud, dan mencatat hal-hal yang berhubungan dengan masalah yang diteliti secara objektif dalam hal ini di KPP Pratama Manado

c) Wawancara (*Interview*)

Penulis langsung mewawancarai beberapa pegawai yang bekerja di KPP Pratama Manado.

Populasi dan Sampel

Sugiyono, (2011:215), menyatakan bahwa populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas: objek/subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan ditarik kesimpulannya. Populasi dari penelitian ini adalah total luas tanah (bumi) secara keseluruhan yaitu seperti di bawah ini:

- a. Kecamatan Wenang dengan luas sebesar 2.075.859 m²,
- b. Kecamatan Malalayang dengan luas sebesar 10.744.399 m²,
- c. Kecamatan Sario dengan luas sebesar 1.213.774 m², dan
- d. Kecamatan Wanea dengan luas sebesar 6.358.387 m².

Sugiyono, (2011:215) menyatakan bahwa sampel adalah sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi. Penelitian ini mengambil sampel luas tanah masing-masing kecamatan seperti di bawah ini:

- a. Kecamatan Wenang sebesar 31.646 m² dengan klasifikasi penggolongan kelas NJOP antara kelas 51-65,
- b. Kecamatan Malalayang dengan luas sebesar 8.125 m² dengan klasifikasi penggolongan kelas NJOP antara kelas 54-58,
- c. Kecamatan Sario dengan luas sebesar 13.986 m² dan klasifikasi penggolongan kelas NJOP antara kelas 53-68, dan
- d. Kecamatan Wanea dengan luas sebesar 9.571 m² dan klasifikasi penggolongan kelas NJOP antara kelas 57-70.

Metode Analisis data

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif, yaitu membahas masalah dengan menguraikan, membandingkan suatu keadaan serta menjelaskan suatu keadaan sehingga dapat ditarik kesimpulan dimana penulis ingin mencari jawaban secara mendasar tentang sebab akibat dengan menganalisis faktor-faktor terjadinya atau munculnya fenomena tertentu.

Teknik Analisis

Teknik analisis yang digunakan ialah sebagai berikut:

1. Mencari teori-teori yang mendukung analisa
2. Mengumpulkan data dari objek penelitian
3. Melakukan analisis penetapan nilai jual objek pajak
 - a. Analisis nilai jual objek pajak di kecamatan Wenang
 - b. Analisis nilai jual objek pajak di kecamatan Malalayang
 - c. Analisis nilai jual objek pajak di kecamatan Sario
 - d. Analisis nilai jual objek pajak di kecamatan Wanea
4. Menarik kesimpulan
5. Memberikan saran

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Kota Manado terletak di ujung pulau Sulawesi dan merupakan kota terbesar di belahan Sulawesi Utara sekaligus sebagai Ibukota provinsi Sulawesi Utara. Luas wilayah Kota Manado berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1988 Tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Manado dan Kabupaten Dati II Minahasa, yang semula 2.369 hektar bertambah menjadi 15.726 hektar. Penggunaan lahan di kota Manado masih didominasi lahan pertanian/ perkebunan yaitu seluas 11.267,35 Ha atau 71,65%, sedangkan area terbangun seperti perumahan permukiman, usaha dan jasa seluas 3329,60 Ha atau 21,17%. Data tersebut di atas belum termasuk luas areal reklamasi pantai Teluk Manado (67Ha), yang digunakan untuk usaha

dan jasa. Berdasarkan Peraturan Daerah (PERDA) nomor 4 tanggal 27 September 2000 tentang perubahan status desa menjadi kelurahan di kota Manado dan PERDA nomor 5 tanggal 27 September 2000 tentang pemekaran kecamatan dan kelurahan, wilayah kota Manado yang semula terdiri atas 5 kecamatan dengan 68 kelurahan/desa dimekarkan menjadi 9 kecamatan dengan 87 kelurahan.

Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kecamatan Wenang

Di kota Manado sendiri nilai jual objek pajak masing-masing wajib pajak berbeda-beda sesuai dengan kondisi yang dimiliki objek pajak yaitu berupa tanah maupun bangunan. Kecamatan Wenang sebagai salah satu pusat kota yang maju dimana banyak didominasi dengan kegiatan perdagangan di kota Manado. Dan berdasarkan data yang ada, NJOP bumi (tanah) di Kecamatan Wenang memiliki kelas tertinggi yaitu kelas 51 dengan nilai jual objek pajak (NJOP) sebesar Rp.3.100.000/m² dan disusul dengan kelas lain yang berbeda-beda yaitu kelas 52 dengan nilai jual objek pajak sebesar Rp.2.925.000/m², kelas 57 dengan nilai jual objek pajak Rp.2.176.000/m², dan terakhir NJOP bumi dengan kelas 65 yaitu sebesar Rp.1.032.000/m². Berbeda halnya dengan NJOP bangunan memiliki kelas-kelas NJOP yang bervariasi walaupun kelas NJOP buminya memiliki kesamaan. Hal ini dikarenakan sesuai dengan bentuk dan kondisi bangunan itu sendiri dimana kelas dengan nilai jual objek pajak yang paling tinggi ada di kelas 15 yaitu Rp.3.625.000/m² dan terendah di kelas 29 dengan nilai jual objek pajak bangunannya Rp.310.000/m². Namun pada data tabel yang ada dapat dilihat bahwa wajib pajak L yang memiliki tanah dengan luas hanya sebesar 198 m² memiliki kelas 51 sebesar Rp.3.100.000/m² yang sama dengan wajib pajak A yang memiliki luas sebesar 13.797 m². Dan didapat total NJOP yang paling tinggi ada di wajib pajak A sebesar Rp. 175.543.575.000 dan terendah di nama wajib pajak O dengan total NJOP sebesar Rp. 231.412.000. Total NJOP masing-masing objek pajak inilah yang menjadi dasar perhitungan PBB nantinya.

Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kecamatan Malalayang

Kecamatan Malalayang juga sebagai salah satu Kecamatan yang memberikan kontribusi cukup besar dalam hal penerimaan PBB. Hal ini dikarenakan tingginya NJOP/m² di kecamatan ini. Kecamatan ini banyak memiliki kegiatan-kegiatan yang memberikan nilai ekonomis yang tinggi seperti halnya perkantoran swasta, pendidikan, dan yang terlebih khusus adalah perdagangan. Berdasarkan data yang ada, didapat bahwa NJOP bumi (tanah) di Kecamatan Malalayang memiliki kelas tertinggi yaitu kelas 54 sebesar Rp.2.640.000/m², disusul dengan kelas 58 dengan nilai jual objek pajak yaitu sebesar Rp. 2.013.000/m². Berbeda dengan NJOP bangunan dimana memiliki kelas-kelas yang bervariasi yaitu yang paling tinggi ada di kelas 15 dengan NJOP Rp.3.625.000/m² dan terendah di kelas 25 dengan NJOP/m² sebesar Rp.595.000/m²-nya. Sesuai data tabel yang ada, didapat juga bahwa wajib pajak A, B dan C memiliki luas bumi dan kelas NJOP bumi/m² yang sama yaitu luas sebesar 784 m² dengan kelas 54 sehingga besar NJOP/m juga memiliki kesamaan. Namun hal ini dibedakan dari objek pajak berupa bangunan yang dimiliki masing-masing wajib pajak, dimana luas bangunan masing-masing yang berbeda dan kelas yang berbeda sehingga NJOP/m menghasilkan NJOP/m dan total NJOP bangunan yang berbeda menyebabkan perbedaan total NJOP bumi dan bangunan wajib pajak A, B, dan C. Dan sesuai data tabel yang ada didapat total NJOP keseluruhan yang paling tinggi ada di wajib pajak A sebesar Rp.14.858.760.000 dan terendah di nama wajib pajak O dengan total NJOP sebesar Rp.746.640.000. Total NJOP inilah yang menjadi dasar perhitungan PBB ke depan.

Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kecamatan Sario

Penetapan NJOP di Kecamatan Sario sebagai kecamatan yang juga berada di pusat kota dan sangat berperan penting dalam penerimaan PBB. Kecamatan ini memiliki NJOP yang tinggi dengan kelas masing-masing objek pajak yang berbeda-beda baik bumi dan bangunan. Berdasarkan data yang ada, didapat bahwa di Kecamatan Sario memiliki NJOP untuk bumi (tanah) yang tertinggi ada di kelas 53 yaitu Rp.2.779.000/m dan terdapat juga kelas 67 dan 68 dengan nilai jual objek pajak-nya masing-masing adalah sebesar Rp.802.000/m dan Rp.702.000/m dengan luas tanah berbeda-beda. Didapat juga bahwa luas objek pajak bumi yang dimiliki wajib pajak M memiliki luas tanah sebesar 120m² dengan kelas 53 yaitu NJOP/m² sebesar Rp.2.779.000/. Jika objek pajak ini kita bandingkan dengan objek pajak lain seperti yang dimiliki wajib pajak L yang memiliki luas tanah sebesar 1.017m² namun objek pajak ini hanya ditetapkan memiliki kelas 68 dengan NJOP/m² sebesar Rp.702.000. Seringkali hal ini dapat kita lihat sebagai bentuk ketidakadilan, namun jika kita lebih melihat dari sisi penilaian yang dilakukan oleh penilai dari KPP Pratama Manado, sebenarnya kita mendapatkan bahwa wajib pajak L lebih tinggi NJOP-nya dengan luas yang kecil dikarenakan letak lokasi tanah yang strategis

(terletak di pinggir jalan utama) dan disisi lain dapat dilihat juga dari pemanfaatan tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk kegiatan yang menghasilkan nilai ekonomis. Berbeda dengan objek pajak yang dimiliki wajib pajak L, walaupun luasnya cukup besar, namun letak lokasi objek pajaknya berada di lokasi yang kurang strategis dengan ketiadaan kegiatan yang menghasilkan nilai ekonomis.

Dalam penetapan NJOP yang dilihat dari sisi bangunan, di Kecamatan Sario sendiri NJOP tertinggi ada di kelas 16 sebesar Rp.3.100.000/m dan terendah di kelas 29 sebesar Rp.310.000/m. Setelah didapat masing-masing NJOP bumi maupun bangunan, maka kita dapat melihat bahwa total NJOP keseluruhan yang tertinggi ada di wajib pajak A yaitu sebesar Rp.11.436.810.000 dan terendah di wajib pajak O dengan total NJOP sebesar Rp. 79.629.000.

Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kecamatan Wanea

Penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) di Kecamatan Wanea sebagai kecamatan yang juga berada di pusat kota dimana banyak kegiatan yang memberikan nilai ekonomis di kecamatan ini misalnya perkantoran, pendidikan dan juga tak lepas dari perdagangan pada umumnya. Hal ini membuat NJOP baik bumi maupun bangunan di kecamatan ini tinggi dan sangat berperan penting dalam penerimaan PBB ke depan. Berdasarkan data yang ada, didapat bahwa Kecamatan Wanea memiliki nilai jual objek pajak untuk bumi (tanah) yang tertinggi di kelas 57 yaitu sebesar Rp.2.176.000/m² dan terdapat juga kelas Rp.537.000/m² dengan luas tanah berbeda-beda. Jika dilihat dari sisi bangunan, di Kecamatan Wanea NJOP tertinggi untuk bangunan ada di kelas 17 dengan Rp. 2.625.000/m² dan terendah di kelas 29 dengan Rp.310.000/m².

Sesuai dengan data tabel yang ada, objek pajak bumi dan bangunan yang dimiliki wajib pajak M dan N memiliki kesamaan luas tanah yaitu sebesar 100m², kelas 57 dengan besar NJOP bumi sebesar Rp.217.600.000/m² dan luas bangunan yang sama juga yaitu sebesar 210m². Akan tetapi memiliki kelas NJOP bangunan yang berbeda yaitu objek pajak yang dimiliki wajib pajak M dengan kelas 22 atau NJOP/m² sebesar Rp.968.000/m² dan objek pajak yang dimiliki wajib pajak N dengan kelas 23 atau NJOP/m² sebesar Rp.823.000/m². Sehingga pada akhirnya total NJOP keseluruhan (bumi dan bangunan) masing-masing objek pajak yang dimiliki wajib pajak M dan N tetap berbeda. Setelah didapat masing-masing nilai jual objek pajak bumi maupun bangunan, maka kita melihat bahwa total NJOP keseluruhan yang tertinggi ada di wajib pajak A yaitu sebesar Rp.4.398.371.000 dan terendah di wajib pajak O dengan total NJOP sebesar Rp. 323.250.000.

PENUTUP

Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan hasil analisis data dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Penetapan NJOP di Kecamatan Wenang, Malalayang, Sario dan Wanea memiliki klasifikasi atau penggolongan kelas yang bervariasi baik bumi maupun bangunan. Kelas NJOP tertinggi di masing-masing kecamatan salah satu dipengaruhi karena letak objek pajaknya yang strategis atau letak objek pajaknya berada di pinggir jalan utama dan dapat juga disebabkan karena penggunaan objek pajak untuk usaha perekonomian seperti perdagangan, perkantoran, jasa umum, dan lain-lain.
2. Penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) bumi dilakukan oleh penilai PBB (*Valuer*) dengan melakukan analisis terhadap transaksi jual beli tanah dan bangunan yang terjadi untuk menghasilkan NJOP bumi/m² yang akan digunakan untuk penetapan NJOP suatu objek pajak. Hal ini yang menjadi salah satu tugas dari KPP Pratama. NJOP bangunan sendiri dinilai oleh KPP Pratama dengan menggunakan CAV (Computer Assited Valuation) yang ada di dalam aplikasi komputer yang bernama Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) sesuai dengan informasi keadaan dan kondisi bangunan yang dituangkan dalam Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP). Berdasarkan hal tersebut penetapan NJOP bangunan dinilai sesuai dengan kondisi bangunan.
3. Berdasarkan hasil penelitian, diperoleh bahwa penerimaan PBB yang paling tinggi ada di Kecamatan Wenang sebagai kawasan pusat kota yang maju dengan penerimaan PBB sebesar Rp.604.837.640,00 disusul dengan Kecamatan Malalayang sebesar Rp.100.340.316,00 selanjutnya Kecamatan Sario dengan penerimaan PBB sebesar Rp.83.333.089,00 dan terakhir penerimaan PBB di Kecamatan Wanea sebesar Rp.52.029.556,00

Saran

Berdasarkan hasil analisis data dan kesimpulan tentang penetapan nilai jual objek pajak dan implikasinya terhadap PBB, penulis mencoba mengajukan beberapa saran sebagai berikut :

1. Untuk meningkatkan potensi dan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Manado, KPP Pratama perlu meningkatkan penilaian dan pengolahan data khususnya antara nilai jual objek pajak dengan harga jual yang terjadi di masyarakat sehingga penetapan NJOP menjadi lebih relevan.
2. Untuk meningkatkan penerimaan negara dari sektor pajak khususnya pajak bumi dan bangunan (PBB) di Kota Manado, KPP Pratama Manado perlu melaksanakan kegiatan intensifikasi yaitu berupa peningkatan kualitas data yang ada dalam basis data agar lebih baik dan berkualitas. Demikian pula dengan pengadaan kegiatan ekstensifikasi yaitu peningkatan objek PBB dimana KPP Pratama Manado lebih lagi dalam mengcover data-data yang belum dikenakan PBB, sehingga pada gilirannya akan meningkatkan NJOP yang menjadi dasar pengenaan PBB.
3. KPP Pratama Manado perlu meningkatkan kerjasama yang baik dengan instansi/lembaga terkait seperti Kantor Kecamatan, PPAT, Dinas Pekerjaan Umum, Dinas Pendapatan Pengolahan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD), Makelar (Tanah dan Bangunan), bahkan masyarakat wajib pajak dalam hal memperoleh data dan/atau informasi untuk peningkatan kualitas nilai jual objek pajak ke depan.

DAFTAR PUSTAKA

- Sondhy, H. 2005. Penentuan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Dasar Pengenaan Pajak di Wilayah Kerja KP PBB Semarang. *Skripsi*. Program Pascasarjana Universitas Diponegoro. Semarang
- Damanik, A. 2009. Pengaruh Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Terhadap Tingkat Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Pada KP PBB Pratama Medan Belawan. *Skripsi*. Program S-1 Ekstensi Universitas Sumatera Utara. Medan.
- Kuncoro. 2010. *Metode Kuantitatif Teori dan Aplikasi untuk bisnis dan Ekonomi Edisi Keempat*. Penerbit: UPP AMP YKPN. Yogyakarta
- Kuncoro. 2009. *Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi*. Penerbit Erlangga. Jakarta.
- Sugiyono. 2011. *Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Penerbit Alfabeta. Bandung.
- Resmi, Siti. 2009. *Perpajakan: Teori dan Kasus*. Penerbit Salemba Empat. Jakarta
- Supriyanto. 2009. *Penilaian Properti Tujuan PBB*. Penerbit Indeks. Jakarta
- Suhartono. Ilyas, 2010. *Panduan Komprehensif dan Praktis: Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP)*. Penerbit Salemba Empat. Jakarta
- Sumarsan. 2012. *Perpajakan Indonesia, Edisi 2*. Penerbit Indeks. Jakarta
- Mardiasmo. 2011. *Perpajakan Edisi Revisi 2011*. Penerbit Andi. Jakarta
- Waluyo. 2010. *Perpajakan Indonesia*. Penerbit Salemba Empat. Jakarta
- Prastowo. 2009. *Panduan Lengkap Pajak*. Penerbit Raih Asa Sukses. Jakarta
- Reyzhi. 2011. *Penilaian untuk pengenaan PBB*. Jakarta.
<http://www.scribd.com/doc/56432764/Penilaian-Untuk-Pengenaan-PBB>. Diakses Januari, 22, 2013